

# TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

## PERIZIA DELL'ESPERTO INTEGRATA ex art. 568 c.p.c.

### CAUSA

R.G.E. 198/2020

### PARTI

### GIUDICE ESECUZIONE

Dott. Francesco Lupia

### CUSTODE

Dott. Gianluca Tartaro

### Perito Estimatore

Ing. Federico Fratini

Via Roma 102, 00024 C. Madama (RM)  
333.150.88.67 - info@soluzioni-arking.it

**Luogo:** Tivoli

**Data:** 08/08/2024

**Versione:** Finale

## INDICE

<b>PREMESSA</b>	<b>3</b>
<i>Incarico</i>	3
<i>Creditore e debitore</i>	3
<i>Beni pignorati</i>	4
<i>Completezza documentale</i>	4
<i>Comparazione tra dati attuali e pignoramento</i>	4
<i>Attività peritali</i>	5
<i>Comunicazione sull'inizio delle operazioni peritali</i>	5
<i>Sopralluogo dell'immobile</i>	5
<i>Divisibilità in natura</i>	5
<b>LOTTO UNICO</b>	<b>6</b>
<i>Divisione in lotti</i>	6
<i>Titolarità</i>	6
<i>Regime coniugale</i>	6
<i>Descrizione dei beni</i>	6
<i>Caratteristiche costruttive</i>	7
<i>Stato conservativo</i>	7
<i>Confini</i>	8
<i>Consistenza</i>	8
<i>Dati catastali</i>	8
<i>Cronistoria catastale</i>	10
<i>Precisazioni</i>	10
<i>Patti</i>	10
<i>Parti comuni</i>	10
<i>Servitù, censo, livello, usi civici</i>	11
<i>Stato di occupazione</i>	11
<i>Provenienze ventennali</i>	11
<i>Formalità pregiudizievoli</i>	13
<i>Normativa urbanistica</i>	13
<i>Vincoli edificatori</i>	14
<i>Regolarità edilizia</i>	14
<i>Costi di regolarizzazione</i>	15
<i>Certificazione energetica e dichiarazione di conformità</i>	15
<i>Oneri condominiali</i>	15
<b>STIMA</b>	<b>16</b>
<i>Valore del lotto</i>	16
<i>Riserve e particolarità da segnalare</i>	18
<i>Formalità da cancellare</i>	18
<i>Altri compiti dell'esperto</i>	19
<b>Note delle parti</b>	19
<i>Riepilogo bando d'asta</i>	20
<i>Schema riassuntivo</i>	21

## PREMESSA

### Incarico

Il sottoscritto Dott. Ing. Federico Fratini con studio a Castel Madama in Via Roma 102, email federico.fratini@soluzioni-arking.it, email PEC ingfratini@pec.ording.roma.it, cellulare 333/1508867, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al numero A26120, è stato nominato il 14/05/2021 come Esperto Stimatore dal Giudice Dott.ssa Francesca Coccoli per il procedimento di esecuzione immobiliare (R.G.E. 198/2020).

Il sottoscritto ha prestato il giuramento il giorno 19/05/2021 secondo la formula di rito, mediante deposito telematico, accettando l'incarico di adempiere ai compiti richiamati nell'articolo 173 bis disp. att. del codice di procedura civile, e di rispondere ai quesiti indicati dettagliatamente nel verbale d'incarico del perito estimatore.

Il Giudice sospendeva la procedura il 27/01/2022 su richiesta del creditore procedente. Successivamente, su richiesta dello stesso creditore inviata il 29/01/2024, fissava l'udienza del 21/05/2024 per la prosecuzione della procedura medesima.

È stato assegnato all'Esperto un fondo spese di 1.000 € a carico del creditore procedente.

La prossima udienza è programmata per la data del 21/05/2024 alle ore 9.30.

### Creditore e debitore

Il creditore procedente è la società

I debitori sono il Sig.

con

codice fiscale

Il Sig.

ha residenza a

ha residenza a

## Beni pignorati

I beni oggetti del pignoramento sono i seguenti immobili:

1) Appartamento sito a Guidonia Montecelio (RM) in Via Maremmana Inferiore 2, piano T, interno n. 1, con una superficie catastale di 118 mq (106 mq escluse le aree scoperte). Le coordinate geografiche GPS decimali sono: 41.95693, 12.775775.

2) Cortile esterno di pertinenza esclusiva (sub 510) accorpato catastalmente all'appartamento il 04/08/2003 con una superficie di 164 mq.

Il Perito Estimatore ha estratto la mappa censuaria (Allegato 1) dall'Agenzia del Territorio per la corretta identificazione del bene. Sono state prelevate da "Google Maps" la cartina stradale e la foto satellitare (Allegato 2) della zona, evidenziando l'area d'interesse.

## Completezza documentale

Nel fascicolo del procedimento di esecuzione immobiliare è presente la documentazione richiesta dal comma 2 dell'articolo 567 c.p.c. elencata qui sotto:

- l'atto di pignoramento del 26/06/2020;
- la nota di trascrizione del pignoramento del 30/07/2020;
- l'istanza di vendita del 15/09/2020;
- il certificato notarile del 24/09/2020 del notaio Dott. Domenico Brunelli.

## Comparazione tra dati attuali e pignoramento

I dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare corrispondono a quelli risultanti dallo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione del bene. L'atto di precetto è stato notificato dall'Ufficiale Giudiziario in data 26/05/2020. Il pignoramento è stato trascritto nella Conservatoria di Roma 2 il 30/07/2020 ai numeri 21436 R.P. e 30733 R.G. .

### **Attività peritali**

L'esperto estimatore ha estrapolato la documentazione del fascicolo dal portale informatico del Ministero della Giustizia, inoltre ha consultato le autorizzazioni edilizie depositate nell'archivio del Comune, ha eseguito l'estrazione dei certificati catastali dall'Agenzia del Territorio ed infine ha effettuato le ispezioni ipotecarie in Conservatoria. Dopo l'esecuzione del sopralluogo, è stata redatta la relazione ed il sottoscritto ne ha inviato una copia ai creditori precedenti, a quelli intervenuti, al debitore ed al custode per le eventuali osservazioni delle parti.

Il Perito Estimatore ha infine trasmesso per via telematica la relazione tecnica finale alla cancelleria della sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Tivoli.

### **Comunicazione sull'inizio delle operazioni peritali**

Il Custode Giudiziario nominato ha provveduto ad avvertire il Debitore della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, ed ha altresì avvisato i Creditori tramite email.

### **Sopralluogo dell'immobile**

Il sopralluogo dell'immobile è avvenuto il giorno 08/07/2021 quando congiuntamente con il Dott. Gianluca Tartaro (Custode), il sottoscritto accedeva nell'abitazione. Durante la visita sul posto è stata presa visione dei luoghi, sono stati effettuati gli scatti fotografici, ed i rilievi metrici, ed infine è stato redatto il verbale di sopralluogo (Allegato 3).

### **Divisibilità in natura**

L'unità immobiliare è pignorata per l'intero della proprietà. I comproprietari entrambi debitori sono il Sig. \_\_\_\_\_ (quota 1/2) e la Sig.ra \_\_\_\_\_ (quota 1/2). Vi è un unico bene non divisibile in natura (appartamento con cortile esclusivo).

## LOTTO UNICO



### Divisione in lotti

Esistendo un unico immobile, si predispone un solo lotto.



### Titolarità

L'immobile pignorato risulta intestato al Sig.



(quota 1/2) nata a \_\_\_\_\_ con codice fiscale \_\_\_\_\_

quest'ultima coniugata in regime di comunione legale con \_\_\_\_\_



La proprietà dell'abitazione ai debitori deriva da \_\_\_\_\_ in virtù dell'atto di compravendita del 14/11/1990 repertorio n. 10550/3861 eseguito a rogito del Notaio Dott. Alberto Mariola di Roma, registrato a Roma in data 29/11/1990 al n. 57131 serie 1V, e trascritto a Roma 2 il 23/11/1990 al n. 30658 di formalità.

Il titolo legittimante ha data certa (14/11/1990) anteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento avvenuta il 30/07/2020.



### Regime coniugale

Il Sig. \_\_\_\_\_ è sposato in regime di separazione dei beni, mentre la Sig.ra \_\_\_\_\_ è sposata in regime di comunione dei beni.



### Descrizione dei beni

Il bene esecutato si trova a Guidonia Montecelio in Via Maremmana Inferiore 2.

L'appartamento è al piano terra di un edificio articolato su 2 livelli (T, 1) e costituito da 3 unità immobiliari residenziali.



L'unità immobiliare pignorata è suddivisa in questi vani: soggiorno con angolo cottura (26,92 mq), camera 1 (12,41 mq), camera 2 (10,07 mq), camera 3 (9,59 mq), bagno 1 (3,90 mq), bagno 2 (4,85 mq), corridoio (8,36 mq), ripostiglio 1 (8,07 mq), ripostiglio 2 (1,38 mq), ed un cortile di pertinenza esclusiva (sub 510 di 164 mq).

L'ingresso all'appartamento avviene dal cortile di pertinenza, al quale si arriva dal cancello carrabile di Via Maremmana Inferiore 2.

L'immobile presenta barriere architettoniche per l'accesso (2 gradini all'ingresso ed 1 gradino nell'alloggio), i quali potrebbero essere superati con il montaggio di pedane, montascale o piattaforme di sollevamento per un costo indicativo di 4.000 €.

I debitori dichiarano che non vi è un amministratore di condominio, e non sono state redatte le tabelle millesimali delle parti comuni (scala, copertura e facciate).

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

### **Caratteristiche costruttive**

L'edificio è realizzata con una struttura in muratura portante. Esternamente è intonacato e tinteggiato. I solai sono in latero cemento. La copertura è organizzata a falde.

L'altezza interna utile è essere pari a 2,9-3,1 m. Il portone d'ingresso è in legno. Le finestre e le persiane sono in alluminio. Il cortile di pertinenza è cementato. Vi è un box auto ed una tettoia abusiva realizzata sul lato sud dell'abitazione (davanti l'ingresso).

### **Stato conservativo**

L'immobile si trova in buono stato conservativo. Le utenze sono attive. Gli impianti sono funzionanti. Le rifiniture interne sono intatte. Vi sono alcune infiltrazioni d'acqua sul soffitto e sulla parete della camera, la cui sistemazione ha un costo stimato di 3.000 €.

## Confini

L'appartamento confina con l'appartamento del sub 521, e con le corti di pertinenza (sub 511-514). Il cortile esterno esclusivo (sub 510) è adiacente alla strada comunale di Via Tiburtina e Via Maremmana Inferiore.

## Consistenza

La superficie utile dell'alloggio è pari a 85 mq. La superficie catastale è di 118 mq.

La superficie dell'unità immobiliare è riportata nella tabella seguente.

Consistenza dell'immobile						
Immobilie					Superficie mq	
Piano	Destinazione	Sub	Altezza	Vani	Catast.	Utile
T	Appartamento	509	2,9-3,1	6,5	118	85

## Dati catastali

E' stato rintracciato l'elenco dei subalterni dell'edificio (Allegato 4) e l'elaborato planimetrico del fabbricato negli archivi dell'Agenzia del Territorio (Allegato 5).

I documenti catastali dell'immobile riportano la seguente intestazione (gli allegati indicati tra parentesi sono le planimetrie catastali rintracciate):

- 1) L'appartamento al piano terra (sub 509) è intestato Sig. \_\_\_\_\_ (quota 1/2), alla Sig.ra \_\_\_\_\_ (quota 1/4) con codice fiscale \_\_\_\_\_ (quota 1/4) nato \_\_\_\_\_ (Allegato 6).

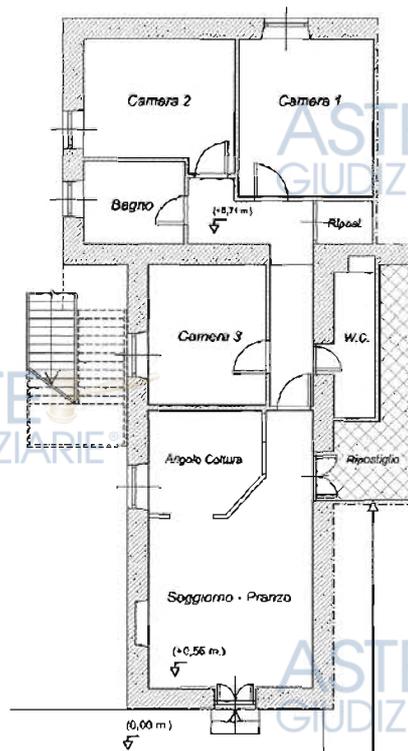
Più correttamente i coniugi sono entrambi proprietari in comunione legale dei beni indiviso della quota di 1/2 dell'immobile.

L'immobile si trova nel fabbricato situato nel comune di Guidonia Montecelio in Via Maremmana Inferiore 2, ed è censito all'Agencia del Territorio con questi identificativi catastali (gli allegati indicati tra parentesi sono le visure catastali rintracciate):

- 1) Appartamento: sezione LEF, foglio 27, particella 141, sub 509 (inclusa la corte esterna sub 510), piano T, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 118 mq (106 mq senza le aree scoperte), rendita 340,86 € (Allegato 7).

L'unità deriva dalla trasformazione dei subalterni 1 e 4.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, in quanto sono state riscontrate varie incongruenze e difformità nella divisione degli spazi interni (inglobamento di una parte delle scale condominiali, chiusura dell'ingresso dalle scale, unione di cucina e soggiorno, creazione del bagno 2, trasformazione del ripostiglio nel bagno 1, spostamento della porta della camera 3, modifica del corridoio, creazione della camera 1, creazione del ripostiglio 1 e 2, ecc..). Vedi immagine sotto.



## Cronistoria catastale

L'immobile ha subito le seguenti variazioni dei dati catastali:

- rettifica di intestazione all'attualità del 26/01/2021 29835/21 (n. 3718.1/2021);
- variazione frazionamento corte esclusiva del 04/09/2008 prot. n. RM1100445;
- compravendita del 14/11/1990 protocollo n. 780977 (n. 105026.1/1990);
- variazione accorpamento corte del 29/05/1990 prot. n. 780972 (n. 47054.1/1990);
- variazione del quadro tariffario del 13/08/2002.

Il cespite ha avuto nel tempo questi diversi intestatari nei registri catastali:

- dal 21/03/2019 ad oggi: \_\_\_\_\_ ;
- dal 17/10/2012 al 21/03/2019:
- dal 14/11/1990 al 17/10/2012:
- fino al 14/11/1990:

## Precisazioni

Al momento del pignoramento vi è congruenza tra le persone esegutate ed i soggetti titolari dei diritti reali oggetto della presente procedura esecutiva.

## Patti

Non è stato rintracciato alcun patto in essere.

## Parti comuni

Vi sono parti comuni condominiali: copertura e facciate. L'accesso all'abitazione è indipendente. I debitori dichiarano di non avere un amministratore condominiale.

### **Servitù, censo, livello, usi civici**

Non è stata rilevata l'esistenza di servitù, censo, livello, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, che richiedano eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

### **Stato di occupazione**

L'immobile pignorato è occupato dalla Sig.ra [redacted] e dalla sua famiglia. Si rileva che l'occupazione è legittima solo per il 50% di sua proprietà, mentre per il residuo 50% è senza titolo. Non risulta in essere alcun contratto di locazione. L'importo presumibile del canone di locazione è pari a 625,00 € (118 mq x 5,30 €/mq), determinato in base alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, considerando l'importo minimo visti i problemi presenti di infiltrazione d'acqua. La metà (50%) del suddetto canone di locazione è 312,50 €.

### **Provenienze ventennali**

Il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento (30/07/2020) è l'atto di compravendita del 14/11/1990 (non è stato possibile rintracciarlo nell'elenco formalità dell'ispezione ipotecarie eseguita) repertorio n. 10550/3861 eseguito a rogito del Notaio Dott. Alberto Mariola di Roma, registrato a Roma in data 29/11/1990 al n. 57131 serie 1V, e trascritto a Roma 2 il 23/11/1990 al n. 30658 di formalità. Precedentemente l'immobile era di proprietà di [redacted]. Il 17/10/2012 stata realizzata la compravendita, resa poi inefficace con atto di citazione della società [redacted] a rogito del Notaio Dott.ssa Capozzi Eleonora repertorio n. 9113 e raccolta n. 4975, in cui la Sig.ra [redacted] acquistava la quota (50%) del fratello, il Sig. [redacted].

Si riporta l'elenco delle trascrizioni dell'abitazione pignorata alla data del 24/05/2021 (la numerazione riportata nell'ispezione ipotecaria è tra parentesi quadre):

- Trascrizione del 18/10/2012 - Registro Particolare 32639 Registro Generale 46105  
- Pubblico ufficiale Capozzi Eleonora Repertorio 9113/4975 del 17/10/2012 - atto di **compravendita** (Allegato 8) - documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 6945 del 02/11/2020 (inefficacia parziale) - presenza graffati [punto 4 dell'elenco formalità].
- Trascrizione del 25/09/2015 - Registro Particolare 26882 Registro Generale 37681  
- Pubblico ufficiale tribunale Repertorio 11032/2015 del 25/07/2015 - **domanda giudiziale di revoca** (Allegato 9) atti soggetti a trascrizione [punto 5 dell'elenco formalità].
- Trascrizione del 05/05/2020 - Registro Particolare 11856 Registro Generale 16927  
- Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 6355 del 21/03/2019 - atto giudiziario - **sentenza modificativa** dell'esercizio di diritti reali [punto 6 dell'elenco formalità].
- Trascrizione del 30/07/2020 - Registro Particolare 21436 Registro Generale 30733  
- Pubblico ufficiale giudiziario Repertorio 1690 del 15/07/2020 - atto esecutivo o cautelare - verbale di **pignoramento** immobili [punto 7 dell'elenco formalità].
- Annotazione del 02/11/2020 - Registro Particolare 6945 Registro Generale 46181  
- Pubblico ufficiale Tribunale di Roma Repertorio 6355 del 21/03/2019 - annotazione a trascrizione - **inefficacia parziale** - formalità di riferimento: trascrizione n. 32639 del 2012 - presenza graffati [punto 8 dell'elenco formalità].
- Trascrizione del 30/04/2024 - Registro Particolare 17402 Registro Generale 23433  
- Pubblico ufficiale giudiziario Repertorio 134 del 08/04/2024 - atto esecutivo o cautelare - verbale di **pignoramento** immobili [relazione notarile anno 2024].

Per l'immobile oggetto di pignoramento risulta sussistere la continuità delle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento (ex art. 2650 c.c.).

### Formalità pregiudizievoli

Sulla base dei documenti in atti, e dell'ispezione ipotecaria compiuta sull'immobile (Allegato 10) identificato nella sezione urbana del catasto fabbricati al foglio 28, particella 398, eseguita in Conservatoria il 08/03/2023, si riporta qui sotto l'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti (Allegato 11) sull'**abitazione** civile pignorata:

- Iscrizione del 02/07/1999 - Registro Particolare 7188 Registro Generale 22700 - Pubblico ufficiale Privitera Antonino Repertorio 19244 del 30/06/1999 - **ipoteca volontaria** (Allegato 12) derivante da concessione a garanzia di mutuo - documenti successivi correlati: annotazione n. 3834 del 19/04/2006 (cancellazione totale) [punto 1 dell'elenco formalità].
- Iscrizione del 10/03/2005 - Registro Particolare 3628 Registro Generale 14438 - Pubblico ufficiale Ferrara Andrea Repertorio 321350/3581 del 08/03/2005 - **ipoteca volontaria** (Allegato 13) derivante da concessione a garanzia di mutuo - presenza graffati [punto 2 dell'elenco formalità].
- Iscrizione del 04/02/2011 - Registro Particolare 960 Registro Generale 5188 - Pubblico ufficiale Tribunale Anzio Repertorio 30207 del 02/10/2010 - **ipoteca giudiziale** (Allegato 14) derivante da decreto ingiuntivo - presenza graffati [punto 3 dell'elenco formalità].

### Normativa urbanistica

Dall'incontro avuto con il tecnico comunale dello sportello unico edilizio del Comune di Guidonia Montecelio, è stato accertato che l'immobile ricade nella zona B3 (edilizia

attuale), al quale si applica l'articolo 8 delle norme tecniche d'attuazione (Allegato 15). Il vigente P.R.G. è stato adottato con la Delibera del Consiglio Comunale di Guidonia Montecelio n. 272 del 20/12/1971, ed approvato con Delibera della Regione Lazio n. 430 del 12/02/1976 pubblicata sul B.U.R. del Lazio n. 11 del 20/04/1976.

Per quanto riguarda le tavole del Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio la zona appartiene ai "Paesaggio degli Insediamenti Urbani".

### **Vincoli edificatori**

Non esistono sul lotto di terreno e sull'immobile pignorato specifici vincoli artistici, storici, alberghieri, ambientali, di inalienabilità o di indivisibilità.

### **Regolarità edilizia**

L'immobile è stato realizzato in data antecedente all'entrata in vigore della Legge 765/1967, tra il settembre del 1949 ed il giugno del 1950. Lo stesso, espressione compiuta di un nucleo originario e di successive modifiche e/o accrescimenti, è stato realizzato sulla base dei seguenti titoli autorizzativi/abilitativi:

- Attestazione di Conformità Urbanistico del piano terra del 1950 (Allegato 16);
- Certificato di Abitabilità del 09/03/1953 per il solo piano terra (Allegato 17);
- Permesso di Costruzione n. 110-111/1962 del 15/05/1962 (Allegato 18);
- Denuncia d'Inizio Attività prot. N. 063174 del 29/11/2011 (Allegato 19);

Non è stata rintracciata l'autorizzazione allo scarico dei reflui. Non è presente neppure il certificato di idoneità statica del fabbricato. Lo stato di fatto non è conforme all'elaborato grafico comunale (Allegato 20) dell'ultima autorizzazione, per una piccola irregolarità sulla divisione interna degli spazi (mancanza di un ripostiglio).

La tettoia ed il box auto nel cortile esterno risultano abusivi e per questo devono essere demoliti ripristinando la situazione pregressa, con un costo stimato di 5.000 €.

### **Costi di regolarizzazione**

Il costo approssimativo della consulenza professionale per la regolarizzazione delle difformità edilizie interne è stimato pari a 4.000 €.

### **Certificazione energetica e dichiarazione di conformità**

Gli attestati di prestazione energetica non sono stati reperiti.

Le dichiarazioni di conformità degli impianti non sono state rintracciate.

### **Oneri condominiali**

Il debitore dichiara che non è presente un amministratore di condominio, né esistono i relativi oneri condominiali. Non risultano spese comuni in sospeso.

## STIMA

### Valore del lotto

La valutazione economica dei beni pignorati è eseguita con il metodo di stima sintetico attraverso il confronto di mercato, tenendo conto delle seguenti variabili: zona, servizi e trasporti pubblici, impianti tecnologici, manutenzione, conservazione, finitura, comodità, consistenza, regolarità urbanistica, vincoli, servitù.

Tale procedimento risulta essere il più idoneo ed affidabile a cogliere il valore venale di immobili residenziali di tipo "ordinario", perché questi sono facilmente comparabili tra loro. Il criterio della stima per comparazione si basa essenzialmente sui seguenti elementi:

- rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima;
- individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato;
- rilevazione delle variabili del bene oggetto di stima e dei beni presi a riferimento;
- stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato;
- determinazione del valore di stima.

È fondamentale l'individuazione di beni confrontabili dei quali si conosca il valore di mercato. Questi devono avere caratteristiche analoghe con il bene oggetto di stima ed appartenere allo stesso segmento di mercato.

Quando i beni sono sensibilmente omogenei, si assume una sola variabile esplicativa, rappresentata generalmente da una misura di consistenza dei beni (superficie). In questo caso, il valore è una funzione lineare di detta variabile, rappresentabile da una retta, passante per l'origine, mentre gli scostamenti delle osservazioni da tale funzione dipendono da fattori casuali, distribuiti normalmente. Pertanto, il prezzo del bene è stimato ( $V_y$ ) in base al valore medio del rapporto tra il costo di mercato ( $V_i$ ) e la variabile prescelta ( $P_i$ ), con la seguente relazione:

$$V_y = M ( V_i / P_i ) * P_y$$

La ricerca del valore di mercato è stata effettuata in primo luogo attraverso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Allegato 21) relative al 2° semestre del 2023 per la zona centrale "E3" di Guidonia Montecelio. L'interrogazione della banca dati ha restituito come risultato per abitazioni civile i valori di mercato compresi tra 1.100 € e 1.600 €/mq. Tali prezzi sono riferiti alla superficie lorda catastale degli immobili di riferimento, inclusi i tramezzi e le tamponature perimetrali. Visto lo stato del cespite e tenuto conto dell'andamento del mercato economico e finanziario, si considera il valore massimo del prezzo fornito dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate pari a 1.350 €/mq. In secondo luogo è stata eseguita la ricerca del valore di mercato indicato negli annunci web delle agenzie immobiliari (Allegato 22), rilevando un prezzo medio 1.562 €/mq. Come valore di mercato finale si considera il medio tra quello indicato dall'Agenzia delle Entrate e quello delle agenzie immobiliari, che è 1.456 €/mq. Infine, viste tutte le considerazioni effettuate sulla tipologia dell'immobile, l'ubicazione, il grado di completamento, la vetustà, lo stato di conservazione, l'efficienza degli impianti e le rifiniture presenti, il Perito Estimatore ritiene che il più probabile valore di mercato di immobili consimili nella zona sia quello riportato nella seguente tabella.

<b>Determinazione del Valore</b>			
<b>Bene</b>	<b>Superficie Mq</b>	<b>Costo €/mq</b>	<b>Valore €</b>
<b>Abitazione</b>	<b>118</b>	<b>1.456</b>	<b>171.808</b>
Abbattimento per vizi occulti (-10%)			-17.181
Sistemazione infiltrazioni			-3.000
Decurtazione per i costi di regolarizzazione edilizia			-4.000
Demolizione tettoia e box auto			-5.000
<b>Valore decurtato totale del Lotto</b>			<b>142.627</b>

La valutazione economica dei beni pignorati fornisce un **prezzo totale di 171.808 €**. Al costo complessivo è applicato un abbattimento forfettario del 10% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti ed una decurtazione (sistemazioni infiltrazioni, costi di regolarizzazione edilizia, demolizione tettoia e box auto), ottenendo un **prezzo finale ridotto pari a 142.627 €**.

### **Riserve e particolarità da segnalare**

La tettoia ed il box auto sono da demolire.

Le difformità catastali ed urbanistiche sono da regolarizzare.

Vi è una infiltrazione d'acqua da sistemare.

### **Formalità da cancellare**

Le formalità pregiudizievoli da cancellare gravanti sull'abitazione sono:

- Iscrizione del 10/03/2005 - Registro Particolare 3628 Registro Generale 14438 - Pubblico ufficiale Ferrara Andrea Repertorio 321350/3581 del 08/03/2005 - **ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo - presenza graffati.
- Iscrizione del 04/02/2011 - Registro Particolare 960 Registro Generale 5188 - Pubblico ufficiale Tribunale Anzio Repertorio 30207 del 02/10/2010 - **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo - presenza graffati.
- Trascrizione del 30/07/2020 - Registro Particolare 21436 Registro Generale 30733 - Pubblico ufficiale giudiziario Repertorio 1690 del 15/07/2020 - atto esecutivo o cautelare - verbale di **pignoramento** immobili [punto 7 dell'elenco formalità].
- Trascrizione del 30/04/2024 - Registro Particolare 17402 Registro Generale 23433 - Pubblico ufficiale giudiziario Repertorio 134 del 08/04/2024 - atto esecutivo o cautelare - verbale di **pignoramento** immobili [relazione notarile anno 2024].

## Altri compiti dell'esperto

Gli scatti fotografici ricavati durante l'accesso effettuato nell'immobile sono stati inseriti in uno specifico elaborato (Allegato 23). I risultati delle indagini eseguite sono stati trascritti nella presente relazione tecnica. La copia di questa relazione è stata trasmessa ai creditori procedenti o intervenuti (se reperibili), al debitore anche se non costituito ed al custode nominato, ai quali è stato assegnato un termine dalla ricezione del documento per far pervenire al sottoscritto le eventuali osservazioni sul lavoro prodotto.

Tale relazione tecnica sarà depositata in Tribunale prima dell'udienza.

Con la presente perizia, redatta in n. 21 pagine e n. 26 allegati, ritengo di avere pienamente adempiuto all'incarico conferitomi, restando comunque a disposizione per qualsiasi chiarimento fosse ritenuto necessario. La presente relazione di perizia è inviata per via telematica alla cancelleria del Tribunale.

## Note delle parti

A seguito delle note delle parti, sono stati modificati i paragrafi "Dati catastali" (specificato che entrambi i coniugi sono proprietari della quota pro-indivisa di 1/2 dell'immobile), "Cronistoria catastale" (aggiunto il periodo dal 14/11/1990 al 17/10/2012), "Stato di occupazione" (specificata l'occupazione da parte di solo uno dei due proprietari) e "Provenienze ventennali" (aggiunto il pignoramento effettuato il 08/04/2024 contro ), ed infine è stato aggiunto l'atto di matrimonio (Allegato 24), la relazione notarile del 03/05/2024 del Dott. Niccolò Tiecco (Allegato 25) e l'atto di pignoramento del 08/04/2024 (Allegato 26). Purtroppo non è stato possibile rintracciare l'atto di compravendita del 14/11/1990 perché non risulta nell'elenco delle formalità dell'ispezione ipotecaria effettuata.

## Riepilogo bando d'asta

### **Lotto unico (Appartamento piano T e cortile di pertinenza)**

Il bene esecutato si trova a Guidonia Montecelio in Via Maremmana Inferiore 2. Si trova al piano terra di un edificio articolato su 2 livelli (T, 1) e costituito da 3 unità immobiliari residenziali. L'unità immobiliare pignorata è suddivisa in questi vani: soggiorno con angolo cottura, camera 1, camera 2, camera 3, bagno 1, bagno 2, corridoio, ripostiglio 1, ripostiglio 2, ed un cortile di pertinenza esclusiva (164 mq).

L'ingresso all'appartamento avviene dal cortile di pertinenza, al quale si arriva dal cancello carrabile di Via Maremmana Inferiore 2.

L'edificio è realizzata con una struttura in muratura portante. Esternamente è intonacato e tinteggiato. I solai sono in latero cemento. La copertura è organizzata a falde.

L'altezza interna utile è essere pari a 2,9-3,1 m. Il portone d'ingresso è in legno. Le finestre e le persiane sono in alluminio. Il cortile di pertinenza è cementato. Vi è un box auto ed una tettoia abusiva realizzata sul lato sud dell'abitazione (davanti l'ingresso).

L'immobile si trova in buono stato conservativo. Le utenze sono attive. Gli impianti sono funzionanti. Le rifiniture interne sono intatte. Vi sono alcune infiltrazioni d'acqua sul soffitto e sulla parete della camera, la cui sistemazione ha un costo stimato di 3.000 €.

L'immobile presenta barriere architettoniche per l'accesso (2 gradini all'ingresso ed 1 gradino nell'alloggio), i quali potrebbero essere superati con il montaggio di pedane, montascale o piattaforme di sollevamento per un costo indicativo di 4.000 €.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà.

La valutazione economica dei beni pignorati fornisce un **prezzo totale di 171.808 €**. Al costo complessivo è applicato un abbattimento forfettario del 10% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti ed una decurtazione (sistemazioni infiltrazioni, costi di regolarizzazione edilizia, demolizione tettoia e box auto), ottenendo un **prezzo finale ridotto pari a 142.627 €**.

## Schema riassuntivo

Lotto unico			
<b>Ubicazione:</b>	Guidonia Montecelio in Via Maremmana Inferiore 2 piano terra		
<b>Diritto reale:</b>	Piena Proprietà	<b>Quota</b>	(1/2)
	Piena Proprietà		(1/2)
<b>Tipologia immobile:</b>	Abitazione nel centro urbano censita al catasto fabbricati con la sezione LEF, il foglio 27, particella 141, sub 509, piano T, categ. A/4, rendita 340,86 €	<b>Superficie catast.</b>	118 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in buono stato conservativo. Le utenze sono attive. Gli impianti sono funzionanti. Le rifiniture interne sono intatte. Vi sono alcune infiltrazioni d'acqua sul soffitto e sulla parete della camera.		
<b>Descrizione:</b>	Abitazione costituita da soggiorno con angolo cottura (26,92 mq), camera 1 (12,41 mq), camera 2 (10,07 mq), camera 3 (9,59 mq), bagno 1 (3,90 mq), bagno 2 (4,85 mq), corridoio (8,36 mq), ripostiglio 1 (8,07 mq), ripostiglio 2 (1,38 mq), ed un cortile di pertinenza esclusiva (164 mq).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato dal debitore e dai suoi familiari.		
<b>Valutazione economica</b>	La valutazione economica dei beni pignorati fornisce il prezzo di 171.808 €. Al costo complessivo è applicato un abbattimento forfettario del 10% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti e decurtazioni (sistemazioni infiltrazioni, costi di regolarizzazione edilizia, demolizione tettoia e box auto), ottenendo un prezzo finale ridotto pari a 142.627 €.		